



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 162-2019/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, SEPTEMBER 20, 2019 (BHADRA 29, 1941 SAKA)

### हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

तथा

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

अधिसूचना

दिनांक 20 सितंबर, 2019

**संख्या सीसीपी (एनसीआर) / डीटीपी / एफटीडी / 2019 / 2125.**— पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उपधारा (4) तथा हरियाणा नरगपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) की धारा 203 ग की उप-धारा (5) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध ख में विनिर्दिष्ट नियन्त्रित क्षेत्र को लागू की जाने प्रस्तावित और अनुबन्ध के तथा ख में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित फतेहाबाद के लिए निम्नलिखित प्रारूप विकास योजना-2031 इस्थी को प्रकाशित करवाने का प्रस्ताव करते हैं।

इसके द्वारा, नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात् सरकार, प्रारूप पर, ऐसे आक्षेपों तथा सुझावों, यदि कोई हो, सहित जो निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, नगर योजना भवन, ब्लाक क, प्लाट संख्या 3, सैक्टर 18ए, मध्य मार्ग चण्डीगढ़, (नगर परिषद की सीमाओं के बाहर आने वाले क्षेत्र के लिए) तथा निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा, बेज संख्या 11-14, सैक्टर 4, पंचकूला, (नगर परिषद की सीमाओं के भीतर आने वाले क्षेत्र के लिए) के नाम किसी व्यक्ति से प्रारूप विकास योजना के संबंध में इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किये जाएं, विचार करेगी।

### झाईंग

- विद्यमान भूमि उपयोग योजना झाईंग संख्या डीटीपी (एच) 921 / 72, हरियाणा सरकार राजपत्र में अधिसूचना संख्या 8369-5 डीपी-72 / 3957, दिनांक 22 अगस्त, 1972 द्वारा पहले से प्रकाशित।
- विद्यमान भूमि योजना झाईंग संख्या डीटीपी (एफ) 198 / 2014, दिनांक 28 नवम्बर, 2014, अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र (पॉकेट-क), फतेहाबाद हेतु।
- विद्यमान भूमि योजना झाईंग संख्या डीटीपी (एफ) 198 / 2014, दिनांक 28 नवम्बर, 2014, अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र (पॉकेट-ख), फतेहाबाद हेतु।
- प्रारूप विकास योजना 2031 इस्थी फतेहाबाद झाईंग संख्या डीटीपी (एफ) 242 / 2018, दिनांक 16 मई, 2018 / 25 जून, 2019।

### अनुबन्ध क

**फतेहाबाद नियंत्रित क्षेत्र के लिए प्रारूप विकास योजना—2031 इस्यी पर व्याख्यात्मक टिप्पण।**

#### **I परिचय :-**

फतेहाबाद को फिरोजशाह तुगलक के पुत्र फतेहखान के नाम से 1352 इस्यी में नाम दिया गया था। एक महत्वपूर्ण स्तम्भ जिसे 'लाट' या फिरोजशाह का एक पत्थर स्तम्भ जिसकी ऊंचाई में 5 मीटर से कुछ ही कम है तथा आधार पर घोरा 1.90 मीटर है। यह ईदगाह के मध्य में खड़ा है।

हुमायूं की मस्जिद एक अन्य स्मारक है। यह छोटी और सीधी किन्तु संतुलित है तथा सुन्दर सजी छोटी मस्जिद है। पौराणिक कथानुसार, मुगल शासक, शेरशाह सूरी से अपनी दुर्भाग्य पूर्ण हार के बाद अमरकोट के रास्ते में, शुक्रवार को फतेहाबाद से गुजरा तथा कहा जाता है कि इस मस्जिद में प्रार्थना की। हुमायूं का लेख मूलतः यहां पाया गया, परन्तु बाद में इसे ईदगाह की दीवारों पर सजा दिया गया।

#### **II अवस्थिति तथा क्षेत्रीय प्रतिवेश :-**

फतेहाबाद शहर हिसार के उत्तर-पश्चिम में 48 किलोमीटर की दूरी पर दिल्ली-हिसार-सुलेमान सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-9) पर स्थित है। शहर  $29^{\circ} 31'$  उत्तरी अक्षांश तथा  $75^{\circ} 28' \text{पूर्वी}$  अक्षांश रेखा पर अवस्थित है। यह जिला मुख्यालय है, परन्तु रेल से जुड़ा नहीं है। निकटस्थ रेलवे स्टेशन भट्टू है जो कि फतेहाबाद से लगभग 17 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। शहर मध्य में स्थित होने से एक महत्वपूर्ण मण्डी बन गई है, जो कि कृषि अर्थव्यवस्था पर विशेष कर आधारित है।

#### **III भू-आकृति:-**

शहर में भौतिकीय तथा कार्यरत ढांचे में बहुत बदलाव हुआ है, जिसके कारण पिछले कुछ समय में अव्यवस्थित वृद्धि हुई है। दिल्ली-हिसार-सुलेमान सड़क शहर के बीच से गुजरती है, इस प्रकार राजमार्ग के साथ-साथ विकास होने से शहर एक रेखीय स्वरूप में उभर कर आया है। फतेहाबाद नहर पूर्व से पश्चिम की ओर बहती है तथा शहर को दो भागों में विभाजित करती है। शहर की उत्तर दिशा में निचाई वाला क्षेत्र है। शहर के रतिया सड़क तथा भूना सड़क के मध्य का क्षेत्र 'बाढ़ प्रभावित' है। इस प्रकार शहर का अधिकतर विकास दक्षिण दिशा में मण्डी के क्षेत्र के नजदीक हुआ है। सिरसा शाखा शहर की मुख्य वितरणी हैं जो कि शहर के पुर्व की ओर बहती हैं। यह शहर को पानी उपलब्ध कराने के स्रोत का भी काम करती है। भूमि रेतीली चिकनी बालूर्झ है तथा इसकी भारवाहन क्षमता 1.08 किलोग्राम प्रति घन सेंटीमीटर है। धरती में भूमिजल औसतन 80 फुट गहराई पर उपलब्ध है। शहर की ढलान रतिया सड़क की ओर है। वर्ष 1991 में शहर में बाढ़ आई थी तथा रतिया तथा भूना सड़कों के बीच का क्षेत्र पानी में डूब गया था।

#### **IV जनसांख्यिकी रेखाचित्र:-**

वर्ष 1951 से फतेहाबाद की जनसंख्या का रुझान काफी उत्साहवर्धक रहा है। वर्ष 1971 में शहर की आबादी बहुत ही कम 22,630 व्यक्तियों की थी। जो कि वर्ष 2011 में बढ़कर तीन गुणा हो गई। वर्ष 1971 से वर्ष 2031 तक दशकीय जनसंख्या विस्तार नीचे दिया गया है :—

**तालिका – 1**

वर्ष	जनसंख्या
1971	22,630
1981	33,050
1991	45,500
2001	59,863
2011	83,793
2021	1,67,000
2031	4,44,750

फतेहाबाद शहर को उपमण्डल स्तर से 1997 में जिला स्तर मुख्यालय में परिवर्तित किया गया है, इस शहर में जिला प्रशासनिक और न्यायिक परिसर सहित बड़ी संख्या में कार्यालय आये हैं। प्रस्तावित विकास योजना—2031 इस्यी के शहरी क्षेत्र को भी शामिल किया गया है। 2011 की जनगणना के रूप में बस्तियों की आबादी 70,777 (नगर परिषद सीमा के भीतर) है। 4,731 (फतेहाबाद ग्रामीण) तथा बस्ती भीवां शहरी क्षेत्र की स्थापना/नगर परिषद सीमा से बाहर आने वाली कालोनी, परन्तु शहरी अंचल के अन्दर आने वाली 8285 व्यक्ति है तथा लघु-सचिवालय न्यायिक परिसर की स्थापना सैकटर-9 में 100 बिस्तर अस्पताल, अग्रोहा में चिकित्सा महाविद्यालय, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा छह नये सैकटरों का विकास, परिवहन नगर और ऑटो मार्किट का विकास, सड़कों को चौड़ा करना, पानी की आपूर्ति

बढ़ाना, बाढ़ नियंत्रण के प्रभावशाली उपाय, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन के प्रयास, शिक्षा, स्वास्थ्य देखभाल और खेल संस्थानों में बुनियादी ढांचे में सुधार, न केवल शहरी भूमि विकास में निजी क्षेत्र को आकर्षित कर रहा है बल्कि हिसार की तरफ विकास के माहौल को भी पैदा कर रहा है। इसके साथ-साथ दक्षिण की तरफ हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा विकास के रूप में आवासीय टाऊनशिप और औद्योगिक विकास की स्थापना होगी जिससे रोजगार के अवसर, शहर की अच्छी संयोजकता और भूमि की मांग बढ़ेगी। विकास योजना प्रस्तावित वर्ष 2031 ईस्वी हेतु 4,44,750 व्यक्तियों के लिए तैयार किया गया है।

#### V आर्थिक विशेषताएँ:-

**अर्थव्यवस्था मुख्यतः** कृषि पर आधारित है तथा शहर के मुख्य क्रियाकलाप है; सेवायें, जैसे व्यापार तथा वाणिज्य है तथा उनके बाद विनिर्माण तथा घरेलू उद्योग महत्वपूर्ण व्यवसाय है जो शहर को आर्थिक आधार प्रदान करते हैं। शहर चारों ओर के क्षेत्र से सड़क यातायात द्वारा अच्छी प्रकार जुड़ा हुआ है। इसमें एक बड़ी अनाज मण्डी है, इसका कपास बाजार में भी अधिपत्त्य है।

#### VI सामाजिक अवसंरचना:-

शहर में लड़कों तथा लड़कियों के लिए महाविद्यालय, एक औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, छह वरिष्ठ माध्यमिक स्कूल, ग्यारह उच्च विद्यालय, दो माध्यमिक विद्यालय तथा बीस प्राइमरी तथा नर्सरी पाठशालायें हैं। शहर में एक राजकीय अस्पताल, एक राजकीय आर्युवेदिक डिर्पैन्सरी, बीस निजी चिकित्सालय तथा एक राजकीय पशु चिकित्सालय है। शहर में, फतेहाबाद क्लब, लायन क्लब तथा रोटरी क्लब नामक तीन क्लब हैं। 'पपीहा' नामक एक पर्यटन स्थल है, जो कि टाऊन पार्क के साथ भी जुड़ा हुआ है। शहर में पांच धर्मशालाएँ हैं। शहर में खेलों के लिए एक स्टेडियम है। सामाजिक सभा के लिए शहर में एक सामुदायिक केन्द्र है।

#### VII भौतिक अवसंरचना:-

शहर में एक 33 किलोवाल्ट सब-स्टेशन, एक 132 किलोवाल्ट, एक 220 किलोवाल्ट ग्रिड स्टेशन तथा एक 440 किलोवाल्ट पावर ग्रिड स्टेशन है। विभिन्न प्रकार के उपभोक्ताओं की आवश्यकताओं की दैनिक आपूर्ति हेतु काफी 'बिजली' उपलब्ध है। शहर में 5 लाख लीटर क्षमता का एक उच्च भण्डारण टैंक है जो भाखड़ा नहर के पानी से जुड़ा है तथा 14 ट्रॉबवैल हैं जो शहर की आवश्यकता की पूर्ति करते हैं। वर्तमान में प्रति व्यक्ति जल-आपूर्ति 25 गैलन प्रति व्यक्ति प्रति दिन है। पीने के पानी की दिन में तीन बार आपूर्ति की जाती है तथा पीने के पानी की कोई कमी नहीं है।

वर्तमान शहर को आंशिक रूप से सीवरेज (जलमल निकासी) की सुविधा उपलब्ध है। शहर में दो मलजल शोधन संयंत्र हैं। शहर में एक दूर संचार केन्द्र तथा एक इन्टर्नेट सुविधा सहित मोबाइल टावर है।

हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण सैक्टर हेतु जल-आपूर्ति की स्थापना/वाटर वर्कर्स लगभग 25 एकड़ भूमि संयुक्त निरीक्षण कमटी के निर्णय अनुसार सैक्टर-5 में निर्धारित की गई है, जिसमें पानी फतेहाबाद ब्रांच से उपलब्ध होगा।

#### भूमि उपयोग प्रस्तावनायें :-

प्रारूप विकास योजना—2031 ईस्वी सम्भावित 4,44,750 व्यक्तियों को समायोजित करने के लिये बनाई गई है। शहर के विभिन्न सामाजिक-आर्थिक क्रियाकलापों की अपेक्षाओं हेतु शहर की दशा, शहर की संयोजकता तथा शहर के अब जिला मुख्यालय के रूप में नये स्तर पा लेने के कारण विभिन्न भूमि उपयोगों के लिए भूमि, तर्क से निर्धारित की गई है। 131 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर का घनत्व मान कर 4,44,750 व्यक्तियों की जनसंख्या के लिए कुल 3382 हैक्टेयर शहरीकृत क्षेत्र जिसमें 319 हैक्टेयर वर्तमान शहर की आबादी भी शामिल है। विभिन्न उपयोगों का विस्तार नीचे दिया गया है।

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	कुल क्षेत्रफल (हैक्टेयर)	प्रतिशत्ता
1	आवासीय	1779	52.60
2	वाणिज्यिक	174	5.14
3	औद्योगिक	412	12.18
4	परिवहन तथा संचार	380	11.24
5	जन सुविधाएँ	41	1.22
6	सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग	231	6.83
7	खुले स्थान व हरित पट्टी इत्यादि	365	10.79
	<b>कुल शहरी क्षेत्र</b>	<b>3382</b>	<b>100.00</b>

## भूमि उपयोगों का विवरण :-

### 1. रिहायशी :-

प्रारूप विकास योजना-2031 ईस्वी फतेहाबाद शहर के लिये अनुमानित जनसंख्या 4,44,750 व्यक्तियों के लिये डिजाईन की गई है। है। इस योजना में 1779 हैक्टेयर रिहायशी उद्देश्य हेतु 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के आधार पर आरक्षित की गई है। हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण सैक्टर 3 (भाग) पहले से ही विकसित किया जा चुका है। सैक्टर 4, 5 (भाग), 9, 11 तथा 11ए जोकि पहले ही हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहित की गई है तथा निम्न आय वर्ग के लिए सैक्टर-9 में भूमि हरियाणा हाऊसिंग बोर्ड को स्थानांतरित की जा चुकी है। सैक्टर 1, 2, 2क (भाग), 7क (भाग), 8, 12, 13 और 15 रिहायशी प्रयोजनों हेतु प्रस्तावित किए हैं। प्रत्येक आवासीय क्षेत्र को झाईंग में दर्शाई गई सैक्टर घनत्व और इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पालिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट पॉलिसी सभी आवासीय सैक्टरों में लागू होगी। आवासीय सैक्टर अडोस-पडोस योजना अवधारणा पर विकसित किए जाएंगे। घनत्व बढ़ाने के लिए प्रस्ताव के अतिरिक्त विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान किए गए हैं :

- क. पहले से योजनाबद्ध विकसित आवासीय सैक्टरों की अतिरिक्त जनसंख्या की अपेक्षाओं को पूरा करने हेतु अवसंरचना के लिए अतिरिक्त क्षेत्र का प्रावधान किया जाएगा।
- ख. रिहायशी कालोनी/सैक्टरों में सड़कों की चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं रखी जायेगी या लागू नीति के अनुसार होगी।
- ग. रिहायशी कालोनी/सैक्टर में पार्कों/खुले स्थानों के लिए न्यूनतम क्षेत्र ऐसी रीति में योजनाबद्ध किया जाएगा कि यह 2.5 वर्ग मीटर के न्यूनतम मानदंड को पूरा करेगा।

### 2. वाणिज्यिक :-

फतेहाबाद शहर की वाणिज्यिक आवश्यकताओं को पूरा करने हेतु 174 हैक्टेयर क्षेत्रफल वाणिज्यिक प्रयोजनों हेतु आरक्षित किया गया है। उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्र में सैक्टर 3 (भाग), 13ए, 14 (भाग), 17ए (भाग), 18 (भाग) और वाणिज्यिक सैक्टर 10 जोकि जिला शोपिंग केन्द्र के रूप में विकसित किया जायेगा। 200 वर्गमीटर का एक अनौपचारिक वाणिज्यिक स्थल का सैक्टर 1 में प्रावधान किया गया है। शहर की वर्तमान अनाज मण्डी बहुत ही भीड़ भरी इलाके में है। इसलिये 41 हैक्टेयर अतिरिक्त अनाज मण्डी के लिये सैक्टर 18 (भाग) में दिया गया है, जो हरियाणा राज्य कृषि विपणन बोर्ड द्वारा विकसित की गई है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 9 के साथ-साथ ॲटो मार्केट असंगठित रूप से विकसित हो गई है, जिससे यातायात सम्बंधित समस्याएं पैदा हो गई हैं। इस समस्या के निदान के लिये उक्त आटो मार्केट को नये स्थान सैक्टर 17ए (भाग) में आरक्षित जगह पर स्थानांतरित किया जायेगा। प्रत्येक सैक्टर की स्थानीय वाणिज्यिक आवश्यकताओं को, पड़ोस पद्धति पर स्थानीय शोपिंग केन्द्र विकसित करते हुए उन्हीं सैक्टरों में पूरा किया जाएगा।

### 3. औद्योगिक :-

प्रारूप विकास योजना में शहर की औद्योगिक गतिविधियों को मजबूती देने हेतु औद्योगिक क्षेत्र के लिये राष्ट्रीय राजमार्ग पर 412 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है जो उत्तर दिशा में नवनिर्मित 4 लेन राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-9 और दक्षिण में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-9 के पुराने संरेखण के बीच स्थित है। फतेहाबाद में कृषि आधारित उद्योगों के लिए संभावनाएं हैं। औद्योगिक प्रयोजनों हेतु सैक्टर 14 भाग, 17, 19 (भाग), 20, 21 और 22 प्रस्तावित किये गये हैं।

### 4. परिवहन तथा संचार :-

प्रारूप विकास योजना में परिवहन और संचार प्रयोग हेतु 380 हैक्टेयर क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया है। वर्तमान हिसार-सिरसा राजमार्ग संख्या 9 शहर के कई भीड़-भाड़ वाले क्षेत्रों से गुजरता है जहां पर आम-तौर पर गई जगहों पर जाम लगा रहता है। यातायात को सूचारू प्रवाह हेतु फतेहाबाद शहर के उत्तर में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा निर्मित एक 4 लेन उत्तरी परिधीय सड़क (वी-1) और दक्षिणी परिधीय सड़क (वी-2) प्रारूप विकास योजना में दिखाये अनुसार प्रस्तावित की गई है। फतेहाबाद शहर से कोई रेलवे लाईन नहीं गुजरती है। शहर के अन्दरूनी यातायात हेतु 45 मीटर चौड़ी सड़क 1 किलोमीटर से 1.5 किलोमीटर की दूरी पर ग्रिड आयरन पद्धति अनुसार प्रस्तावित की गई है। इन सैक्टर सड़कों को विकास योजना पर वी-3 के रूप में दिखाया गया है।

इसके अलावा, परिवहन और संचार के लिए सैक्टर-18 भाग तथा 19 भाग भी प्रस्तावित किया गया है। यह स्थान परिवहन और संचार के लिए सबसे उपयुक्त है क्योंकि यह औद्योगिक क्षेत्रों और अनाज बाजार से सटा है और राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-9 के पुराने संरेखण और प्रस्तावित दक्षिणी परिधीय रोड के 4 लेन संरेखण के माध्यम से आसानी से पहुंच योग्य है। बस स्टैण्ड के लिए लगभग 8 हैक्टेयर का क्षेत्र आंवटित किया गया है जो कि सैक्टर-5 में निर्माणाधीन है।

## 5. जनउपयोगिताये अंचल :-

4,44,750 व्यक्तियों की अनुमानित जनसंख्या की जरूरतों को पूरा करने के लिए शहरी क्षेत्र में सार्वजनिक जन उपयोगिताओं के लिए 41 हैक्टेयर भूमि आरक्षित की गई है। शहरी क्षेत्र में 59.96 हैक्टेयर भूमि सम्बद्ध विभाग द्वारा कृषि अंचल में जन-उपयोगिताओं के प्रयोजनों के लिए पहले ही विकसित की गई है। जन-उपयोगिताओं हेतु सैकटर-5, 6 तथा 13 में प्रस्तावित किया गया है। इसके अतिरिक्त जन-उपयोगिताओं के लिए कृषि अंचल में भी प्रस्तावना दी गई है।

विकास योजना में सार्वजनिक उपयोगिताओं हेतु विकसित स्थल को ज्यों का त्यों समायोजित किया गया है। वर्तमान और प्रस्तावित बिजली घर हेतु 21.38 हैक्टेयर सैकटर-6 में विकसित किया गया है। हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण के सैकटरों हेतु बाटर बर्कर्स सैकटर-5 में निर्धारित किया गया है। दो मलजल शोधन संयंत्र कृषि अंचल में (माजरा सड़क तथा खैराती खेड़ा सड़क) पर चल रहे हैं। भावी जनसंख्या के लिए पीने का पानी सिरसा मुख्य डिस्ट्रिक्ट और फतेहाबाद शाखा से उपलब्ध है। उच्च दबाव लाइनों (एच टी लाईनज) के रास्ता अधिकार को विस्तृत क्षेत्रीय योजनाओं को तैयार करते समय सुरंगत कोड/नियमों के अनुसार बनाया जाएगा।

## 6. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग :-

प्रारूप विकास योजना में सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग हेतु 231 हैक्टेयर प्रस्तावित करते हुए विकसित किया गया है। इन सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग में शहर की सामुदायिक सुविधाओं जैसे तकनीकी महाविद्यालय, तकनीकी प्रशिक्षण संस्थान, चिकित्सा संस्थान, अस्पताल, अप्नि-शमन केन्द्र और सरकारी कार्यालय इत्यादि भी सामायोजित हो जायेंगे। पड़ोस स्तर सामुदायिक सुविधाएं जैसे विद्यालय, महाविद्यालय, औषधालय, सामुदायिक केन्द्र, धार्मिक भवन इत्यादि रिहायशी सैकटरों की तेलाउट योजना तैयार करते समय मानदण्डनुसार दिये जायेंगे। सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग के अधीन आरक्षित क्षेत्र सैकटर 3 भाग, 5 भाग, 6 भाग, 7, 7ए भाग, और 16 में प्रस्तावित किया गया है।

## 7. खुले स्थान और हरित पट्टीयां :-

मुख्य खुले स्थान और हरित पट्टीयों के अधीन क्षेत्र प्रारूप विकास योजना में 365 हैक्टेयर आरक्षित किया गया है। जिसमें वर्तमान शहर में आने वाली चिल्ली झील का 25 एकड़ क्षेत्र शामिल है। खुले स्थान सैकटर 2ए (भाग), और 17ए (भाग) में प्रस्तावित किये गये हैं। अन्य खुले स्थान दक्षिणी परिधीय सड़क के साथ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी तथा 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी उत्तरीय परिधीय सड़क के साथ प्रस्तावित की गई है। 30/60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 9 और 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी नगर परिषद सीमा से बाहर अनुसूचित सड़क के साथ-साथ दी गई है।

1963 की अधिनियम संख्या 41 की धारा 3 के उपबन्धों, जो हरित पट्टी के रख रखाव तथा संरक्षण के लिए अपेक्षित हैं, के अनुसार पैट्रोल पम्पों तथा अन्य संरचना के सिवाय उक्त हरित पट्टी में कोई निर्माण अनुमत नहीं किया जाएगा। शहर के मेला ग्राउंड के लिए स्थल सैकटर 2ए में प्रस्तावित किया गया है।

## कृषि अंचल :-

शहरीकरण प्रस्तावों के आसपास बाकी का क्षेत्र जो कि प्रमुख रूप से कृषि योग्य है, कृषि अंचल के रूप में आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है। तथापि, कृषि अंचल इस क्षेत्र में अनिवार्य भवन कार्यकलापों को विलुप्त नहीं करेगा जैसे कि आबादी-देह से संलग्न मौजूदा गांव का विस्तार यदि इस ग्रामीण क्षेत्र के रखरखाव तथा सुधार के लिए सहायक आवश्यक सुविधाओं तथा सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित परियोजना के अधीन लिया गया है।

लगभग 8 हैक्टेयर तथा 5 हैक्टेयर क्षेत्र डेयरी फार्मिंग हेतु क्रमशः बीघड़ सड़क तथा दौलतपुर सड़क पर निर्धारित किया गया है। 13 हैक्टेयर क्षेत्र ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन हेतु दौलतपुर सड़क पर निर्धारित किया गया है। मांस बाजार हेतु स्थल, फतेहाबाद-भोड़िया सड़क पर कृषि अंचल में निर्धारित किया गया है। 132 किलोवाट बिजलीघर हेतु 10 एकड़ भूमि हिसार सड़क नजदीक गांव धागड़ तथा दौलतपुर सड़क पर निर्धारित की गई है, 220 किलोवाट बिजलीघर हेतु 15 एकड़ भूमि माजरा सड़क पर नियंत्रित क्षेत्र की सीमा के पास निर्धारित की गई है।

## अंचल विनियम :

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबन्ध ख) बनाते हुए वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना का हिस्सा होंगे। ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन और विकास के मानकों को शासित करेंगे। इनमें सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी विस्तारपूर्वक वर्णन किया जाएगा जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत किए जाएंगे तथा नियतन करेंगे कि भूमि उपयोग के सभी परिवर्तन तथा विकास, विकास तथा उचित नियन्त्रण को निर्दिष्ट करने के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए विस्तृत सैकटर योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित करने के लिए सैकटर योजना में दर्शाए गए व्यौरों के अनुसार होगा।

### अनुबन्ध—ख

#### अंचल विनियम :—

ड्राइंग संख्या डीटीपी(एफ) 242/2018, दिनांक 16 मई, 2018/25 जून, 2019 में दर्शाए अनुसार फतेहाबाद के इर्दगिर्द नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि के उपयोग तथा विकास को शासित करना।

#### I. सामान्य :—

1. फतेहाबाद के इर्दगिर्द नियंत्रित क्षेत्रों के लिए प्रारूप विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को, नियंत्रित क्षेत्रों के लिए प्रारूप विकास योजना के अंचल विनियम कहा जायेगा।
2. इन विनियमों की अपेक्षाएं, प्रारूप विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र की सीमा तक होंगी तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा पंजाब अनुसूचित सङ्क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और उसके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

#### II. परिभाषायें :—

इन विनियमों में,—

- (क) 'अनुमोदित' से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) 'भवन संहिता' से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (ग) 'भवन नियमों' से अभिप्राय हैं, नियमों के भाग—VII में अन्तर्विष्ट नियम;
- (घ) 'ड्राइंग' से अभिप्राय है, ड्राइंग संख्या डीटीपी(फ) 242/2018 दिनांक 16 मई, 2018/25 जून, 2019;
- (ङ.) 'फर्श क्षेत्र अनुपात' से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लाट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :—

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लाट क्षेत्र}} \times 100$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनों, लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना, छत अग्नि सीढ़ी, अलिंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया हैं, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूट्स, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

- परंतु यह और कि यदि वैटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;
- (च) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ॲटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
  - (छ) 'वर्ग आवास' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुरूपी कोई भवन;
  - (ज) 'हल्के उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धूआं, गैस, भौप गन्ध, धूल, बहिःसाव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
  - (झ) 'स्थानीय सेवा उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोंडी, ड्राइकलीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
  - (ञ) 'मध्यम उद्योग' से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;

- (ट) 'व्यापक उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बर्शर्ट कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (ठ) 'भारी उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध-सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ड) 'धृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग' से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूँजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुंआ, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (ढ) 'वास्तविक तिथि' से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1.	21 सितम्बर, 1971 को प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 10092-वीडीपी-71/3864, दिनांक 10 सितम्बर, 1971 द्वारा नगर पालिका शहर फतेहाबाद के ईर्द-गिर्द नियन्त्रित क्षेत्र।	21 सितम्बर, 1971
2.	हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित हरियाणा सरकार, अधिसूचना संख्या सीसीपी (एनसीआर) फतेहाबाद/एसीए/2014/968 दिनांक 09.06.2019 द्वारा अधिसूचित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र फतेहाबाद।	09 जून, 2014

- (ण) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में 'अननुरूप उपयोग' से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (त) 'सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन' से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल सञ्चार, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (थ) 'नियमों' से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965;
- (द) 'सैक्टर सघनता' और 'कॉलोनी सघनता', से अभिप्राय है, उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति व्यक्तियों की संख्या;
- (ध) 'सैक्टर क्षेत्र', और 'कॉलोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, विकास योजना में ऐसे रूप में दर्शाये गये सैक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र;

#### व्याख्या :-

- इस परिभाषा में 'सैक्टर क्षेत्र' या 'कॉलोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, सैक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र जो कॉलोनी/सैक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राइंग में दर्शाया गया है जिसमें सैक्टर या कॉलोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
- मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लाटिड/ग्रुप आवास कॉलोनी की दशा में प्लाटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
- औद्योगिक कॉलोनी/सैक्टर से भिन्न कॉलोनी या सैक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कॉलोनी/सैक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- सैक्टर सघनता या कॉलोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लाटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लाट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाइ या 13.5 व्यक्ति भवन प्लाट या कॉलोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा समिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लाट के मामले में केवल एक निवास ईकाइ मानी जायेगी;
- उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं; प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;

- (न) 'स्थल आच्छादन' से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (प) 'अधिनियम', 'कालोनी', 'उप-निवेशक', 'विकास योजना', 'सेक्टर' और 'सेक्टर योजना' शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है;
- (फ) 'फार्म गृह' से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है—  
 (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग;  
 (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।
- टिप्पणी:-**
- (1) फार्म गृह का निर्माण 'कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था' संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
- (2) 'फार्म शैड' भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियाँ, के सम्बन्ध में खंड XIX में उल्लेखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (ब) 'टांड या पुश्तवान' से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्बे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैलफ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (भ) 'अटारी' से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (म) 'परछती तल' से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा;
- (य) 'कृषि उपयोग साधन' से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियाँ, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित हैं, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्री, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य क) 'ग्रामीण उद्योग स्कीम' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ख) 'लघु उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ग) 'कृषि आधारित उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग करके माल के रूप में करती है;
- (य घ) 'सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई' से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियाँ तथा / अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (य ङ.) 'साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क' से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (य च) 'साईबर सिटी' से अभिप्राय है, केन्द्रीय सूचना/प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियाँ और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहां विनिर्माण इकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (य छ) 'हरित पट्टी' से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सेक्टर/परिधि सड़कों के साथ-साथ की भू पट्टी जो भविष्य में सड़क को चौड़ा करने के लिए उपयोग हो; तथा
- (य ज) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है।

### III. मुख्य भूमि उपयोग/अंचल :-

1. (i) रिहायशी अंचल  
 (ii) वाणिज्यिक अंचल  
 (iii) औद्योगिक अंचल

- (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
  - (v) जन उपयोगिता अंचल
  - (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
  - (vii) खुले स्थान अंचल
  - (viii) कृषि अंचल
2. मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट 'क' के अनुसार है।

#### **IV. सैकटरों में विभाजन :-**

उपर्युक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (viii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सैकटरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई हृदबन्दी के अनुसार सैकटरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

#### **V. मुख्य उपयोगों में विस्तृत भूमि उपयोग :-**

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग जो इन विनियमों तथा नियमों के अन्य अपेक्षाओं के अध्याधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

#### **VI. विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर :-**

विभिन्न सैकटरों में भवन परियोजनार्थ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सैकटरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

#### **VII. केवल सरकारी उपकरणों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैकटर :-**

सरकार अपने द्वारा या उसके अभिकरणों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सैकटरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञाप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

#### **VIII. मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण :-**

- (1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	वर्गीकरण	नाम	ब्यौरे
1	वी-1	उत्तरी परिधिय सड़क	दोनों ओर 30 मीटर हरित पट्टी के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क
2	वी-1ए	हिसार – सिरसा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 9	दोनों ओर 30 / 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ वर्तमान चौड़ाई
3	वी-2	दक्षिणी परिधिय सड़क	बाहर की तरफ 30 मीटर हरित पट्टी के साथ 45 मीटर चौड़ी सड़क
4	वी-2ए	फतेहाबाद–भूना, फतेहाबाद–रतिया तथा फतेहाबाद–भट्टू सड़क अनुसूचित सड़क	नगरपालिका सीमा के अन्दर वर्तमान चौड़ाई व नगरपालिका सीमा से बाहर दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी के साथ
5	वी-3	सैकटर सड़क	45 मीटर चौड़ी (सर्विस सड़क सहित)

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधाई, सैकटर योजना के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।
- (3) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सैकटर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञाप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता है।

**IX. अननुरूप उपयोग अर्थात् विद्यमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त :-**

1. विकास योजना में औद्योगिक अंचल से भिन्न अंचलों में दर्शाए गए विद्यमान उद्योगों के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि, किन्तु दस वर्ष से अधिक न हों, के लिए ऐसे औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी; बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी:
  - (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
  - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करें: तथा
  - (ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।
2. उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है, तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित हैं, ऐसे अननुरूप उपयोग जारी रखने के लिए अनुमति किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी,—
  - (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
  - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें।

**X. अननुरूप उपयोग बन्द करना :-**

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनःउपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनःविकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनःविकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

**XI. सैक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास :-**

विनियम-IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग में किसी भी भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग तथा विकास के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक प्रस्तावित उपयोग और विकास, सैक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिसमें भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्योरे के अनुसार न हो।

**XII. अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल :-**

किसी प्लाट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक —

- (i) प्लाट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लाट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लाट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था न हो और सड़क न बनी हो।

**XIII. विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लाटों का न्यूनतम आकार :-**

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लाटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे—

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार
(i)	रिहायशी प्लाट	50 वर्ग मीटर
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लाट	35 वर्ग मीटर

(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लाट	100 वर्ग मीटर
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईट पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लाट	100 वर्ग मीटर
(vi)	हल्के उद्योग प्लाट	250 वर्ग मीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लाट	8000 वर्ग मीटर

- (2) रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, प्लाटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड समय—समय पर अधिसूचित नीतियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा जारी की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।

#### XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार :-

विशिष्ट प्लॉट/स्थल पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, भवन संहिता/नियमों तथा/या ऐसे प्लाट/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होंगे।

#### XV. भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति :-

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

#### XVI. वास्तुकला संबंधी नियंत्रण :-

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

#### XVII. कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील :-

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है,—

(क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न)

परन्तु—

(i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;

(ii) सरकार की संतुष्टि हो गई हो कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के आवंटन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;

(iii) भू—स्वामी, नियमों के अधीन यथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा

(iv) भू—स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिस्त्राव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

**व्याख्या:-** इस विनियम में प्रयुक्त शब्द “क्रय” से अभिप्राय है, विभिन्न प्रयोजनों इत्यादि हेतु ऐसी अवधि, जो सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, के लिए पूर्ण स्वामित्व अधिकारों/पट्टा अधिकारों का अर्जन।

#### XVIII. सघनता :-

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैकटर, ड्राईग में दर्शायी गई सैकटर सघनता तथा इसके अतिरिक्त, नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेन्ट पॉलिसी रिहायशी सैकटर में भी लागू होगी।

#### XIX. कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था :-

केवल भू—स्वामी (स्वामियों) को वास्तविक उपयोग के लिए फार्म गृहों की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि किसी शहरी क्षेत्र में उसका अपना कोई आवास नहीं हो, चूंकि कृषि अंचल में फार्म गृहों को अनुमत करने के लिए वास्तविक उद्देश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है, ताकि वह उस फार्म

पर निवास करने के दौरान अपने कृषि उत्पाद की देख-रेख कर सकें। इसलिए आबादी देह के बाहर कृषि अंचल में निम्नलिखित शर्तों पर फार्म गृह अनुमति किया जा सकता है, यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है:

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i) स्थल आच्छादन	न्यूनतम 2 एकड़ तक परन्तु विकास योजना अनुसार सड़क आरक्षण तथा प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अधीन आने वाली भूमि/क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु मान्य नहीं होगी। किन्तु कृषि अंचल में आने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/ प्रतिबंधित पट्टी के अधीन आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।	250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लाट के लिये यथा लागू।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/ नौकरों के व्याटरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
	3 एकड़ तक	375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लाट के लिये यथा लागू।	—सम—
	4 एकड़ तक और अधिक	500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लाट के लिये यथा लागू।	—सम—
(ii) ऊंचाई तथा मंजिल		11 मीटर, तीन मंजिलें	4 मीटर एक मंजिल

(iii) दूरी :

कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाउस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:-

क्रम संख्या	सड़क	चौड़ाई
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर या जैसा विकास योजना में दर्शाया गया है।
(ग)	कोई अन्य सड़क	10 मीटर

(iv) पहुँच सड़क :-

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क।

(v) तहखाना :-

तहखाना, भू-तल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक अनुमति किया जाएगा और उपयोग हरियाणा भवन संहिता, 2017 के अनुसार अनुज्ञात हैं।

(vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल :-

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त निर्बन्धनों के साथ-साथ विकास योजना के अंचल विनियमों के खण्ड-II में दी गई परिभाषा में नियत निर्बन्धनों के अध्यधीन दी जायेगी।

(vii) सेवायें, जल आपूर्ति तथा जल-निकास :-

(क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है, तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।

(ख) डेरी फार्म के मामले में छायावानों की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों की व्यवस्था की जाये, सभी भवनों के मामले में, वर्षा जल के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।

- (ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मानव और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाश्य की व्यवस्था की जाये।
- (घ) मलाश्य और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी;
- (viii) स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा फार्म के शेष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।
- (ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा घोषित अत्यधिक शोषित अथवा सकंटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भुमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जायेगा :

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोगिता के लिए राज्य सरकार/राज्य अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

## **XX. सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्कों/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध :-**

### **(i) अवस्थिति :-**

- (क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;
- (ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सैक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाईयों को अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।
- (ग) साईबर शहर :— ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा सुनिश्चित की जाएगी।

### **(ii) आकार :-**

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

### **(iii) विविध :-**

#### **I. पार्किंग :-**

पार्किंग, समय समय पर यथा संशोधित, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।

#### **II. अन्य क्रियाकलाप :-**

- (क) आनुषांगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक, रेस्टोरेंट, इंश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमति किया जायेगा तथा इस साईबर शहर का कुल क्षेत्र 4 प्रतिशत वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमति किया जायेगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लाटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) किसी साईबर शहर परियोजना के लिए यदि कृषि अंचल में अनुज्ञात हो, तो उद्यमी जल-आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जलनिस्तारण/निकास नालियां इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

#### **III. सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा समय—समय पर आवश्यक समझे।**

## **XXI. संचार टावरों की स्थापना :-**

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए अनुमति, समय—समय पर यथा संशोधित विभाग की पालिसी/अनुदेशों दिनांक 10 मार्च, 2015 के अनुसार प्रदान की जाएगी।

## **XXII. भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :-**

विकास योजना क्षेत्र में सभी विकास/भवन क्रियाकलापों को भारतीय मानक आई.एस. 1893:2002, के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार, विकास योजना क्षेत्र में भूकम्पीय क्रियाकलापों की तीव्रता को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, समग्र शहरी विकास, घटना की उक्त तीव्रता की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा के लिए जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसरंचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

**XXIII. नियंत्रित क्षेत्र में स्थित ईंटों के भट्टे :-**

नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित ईंट भट्टे सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय—समय पर जारी सम्बंधित नीति/दिशा—निर्देशों के द्वारा शासित होंगे।

**XXIV. विकास योजना में ढील :-**

सरकार, अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने के दृष्टिगत ऐसे विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्याय के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्ध में ढील दे सकती है।

**परिशिष्ट क****भूमि उपयोगों का वर्गीकरण**

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस—पद्धति पर रिहायशी सेक्टर
200		वाणिज्यिक	
210			परचून व्यवसाय
220			थोक व्यवसाय
230			भांडागार और भंडारण
240			कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं।
250			रेस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाउस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं
260			वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
270			व्यवसायिक स्थापनायें
300		औद्योगिक	
310			सेवा उद्योग
320			हल्के उद्योग
330			व्यापक उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
410			रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईंडिंग
420			सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र,
450			टेलीग्राफ केन्द्र, दूरभाष केन्द्र इत्यादि
500		जन उपयोगितायें	
510			जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
520			जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल हैं,
530			विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्थेशन इत्यादि
540			गैस संस्थापन और गैस कार्य
550			ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर, आपेरा हाउस इत्यादि जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि
	750		फ्यूल स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	760		जल निकाय/झीलें
800		कृषि भूमि	
	830		प्रधान फसल के अधीन भूमि
	850		वन भूमि
	880		जलमग्न भूमि
	890		डेयरी फार्मिंग

### परिशिष्ट-ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियां, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों तथा सैक्टर/कालोनी में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।

#### I. रिहायशी अंचल

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हों
- (v) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड नर्सरियां और हरित गृह
- (xii)

- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) कलब / सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि / बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## II. वाणिज्यिक अंचल

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे थियेटर, कलब, ड्रामा कलब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो / रिक्षा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे निदेशक लोकहित में विनिश्चित करे।

## III. औद्योगिक अंचल

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडारण और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और आटो / रिक्षा स्टैंड
- (ix) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम तीन प्रतिशत की सीमा के अध्यधीन जन उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबे, रेस्टोरेन्ट, दो / तीन / पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय निम्नानुसार हैं:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैकटर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सङ्केत
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2	रेस्टोरेन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर

3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	सैक्टर विभाजक सड़क जिस पर सर्विस सड़क का प्रावधान हो।

- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज  
 (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिकवीड पैट्रोलियम गैस गोदाम  
 (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां  
 (xiii) स्वारथ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, औषधालय, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2	औषधालय	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3	नर्सिंग होम	250वर्गमीटर	500वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्गमीटर	500वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा चण्डीगढ़ की यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस 388/पी.ए.(आरबी) / 2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।  
 (xv) संचार टावर  
 (xvi) तैयार मिश्रण कंकीट संयत्र, वेट मिश्रण संयत्र, गर्म मिश्रण संयत्र इत्यादि  
 (xvii) धर्म कांटा  
 (xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सैक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सैक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

- टिप्पण :- \* वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;  
 \* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्रकी अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यधीन विचारा जाएगा।

(xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### IV परिवहन तथा संचार अंचल

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग  
 (ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र  
 (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन

- (iv) दूरभाष केन्द्र
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (x) रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्ड्स, अंतर्राष्ट्रीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- (xi) धर्म कांठा
- (xii) संचार टावर
- (xiii) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक भांडागार
- (xiv) वर्तमान नीति के अनुसार ढाबा।

#### V जनउपयोगिताएँ

- (i) जल सप्लाई, संस्थापनाएं जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- (iii) विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल हैं
- (iv) गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्कस
- (v) ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

#### VI सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थान जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक क्रिस्म के हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- (vi) ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्न अनुसार:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2	रेस्टोरेन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (vii) संचार टावर
- (viii) ईंधन स्टेशन
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### VII खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा कीड़ा मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ फ्यूल फिलिंग स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर

- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन, प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुर्णभरण क्षेत्र
- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

### VIII कृषि अंचल

- (i) कृषि, बागवानी, डेयरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह के भीतर गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में यथा निर्धारित निर्बन्धनों के अधीन, आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (vi) तुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली कार्य और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्मे
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर, खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं, जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पैट्रोलियम पदार्थ भण्डारण गोदाम
- (xix) ग्रामीण उद्योग स्कीम/लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की गैर-प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां

<b>ख. पहुँच मानदंड</b>	
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क / सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। तथापि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग / सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त के अध्यधीन विचारा जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्थक दर्शाता है कि 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी ग्राम पंचायत / स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा / उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।

(xx) अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता जिसकी चौड़ाई 30 फीट से कम है, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग; बशर्ते कि ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास निर्बन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

(xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे, बैंकिंट हाल, लघु रेस्टोरेन्ट, मोटल, होटल रिसोर्टज तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञेय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रेस्टोरेन्ट	2000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसोर्ट	4.0 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन—बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुँच अनुज्ञा, यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है, तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है, तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कों) से प्राप्त की गई है।

(xxii) बैंकिंट हाल :-

अनुज्ञेय अचंल	कृषि अचंल
पहुँच	<ol style="list-style-type: none"> <li>पहुँच सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होनी चाहिए।</li> <li>यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो, तो पहुँच अनुज्ञा कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कों) से अपेक्षित है।</li> <li>राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुँच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/ पहुँच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करता हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुँच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।</li> </ol>

अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	50 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दुकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकानें इत्यादि के लिए अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

**टिप्पण :-**

नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंकिंग हॉल की व्यवस्था शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

(xxiii) माईक्रोवेव टावर/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xxiv) संचार टावर

(xxv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxvi) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र—एवं—सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है :-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र—एवं—सर्विस गैरज बिक्री प्रदर्शन केन्द्र	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर

टिप्पण :\* वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यधीन विचारा जाएगा।

(xxvii) धर्म कांठा

(xxviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

**IX बिल्कुल निषिद्ध उपयोग:-**

उचित अनुज्ञाप्ति के बिना पैट्रोलियम और अन्य प्रज्जवलनीय सामग्री का भंडारण

**परिशिष्ट-1**

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित किए गए उद्योगों की श्रेणियां :-

**(क) कम्प्यूटर डिवाईसिज के अन्तर्गत :-**

डैस्कटाप

पर्सनल कम्प्यूटरर्स

सरवर्स

वर्क स्टेशन  
 नोडस  
 टरमिनलस  
 नैटवर्क पी.सी.  
 होम पी.सी.  
 लैपटॉप कम्प्यूटरर्स  
 नोट बुक कम्प्यूटरर्स  
 पामटॉप कम्प्यूटरर्स / पी.डी.ए.

**(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :-**

नैटवर्क इन्टरफ़ेस कार्ड (एन.आई.सी.)  
 एडोप्टर इथरनेट / पी.सी.आई. / ई.आई.एस.ए. / कोम्बो / पी.सी.एम.आई.सी.ए.  
 एस.आई.एम.एम.मेमारी  
 डी.आई.एम.एम.मेमोरी  
 सैच्चल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)  
 कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे  
 प्रोसैसर का प्रौसेसर / प्रोसैसर पावर मोडयूल / अपग्रेड

**(ग) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :-**

हार्ड डिसक ड्राईव्स / हार्ड ड्राईव्स  
 आर.ए.आई.डी. डिवाईसिस एवं उसके कन्ट्रोलर  
 फलोपी डिस्क ड्राईव  
 सी.डी.रोम डाईव  
 टेप ड्राईव्स डी.एल.टी. ड्राईव्स / डी.ए.टी.  
 आपटिकल डिस्क ड्राईव  
 अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाईज

**(घ) अन्य :-**

की बोर्ड  
 मोनीटर  
 माऊस  
 मल्टीमीडिया किट्स

**(ङ) प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाईसिस के अन्तर्गत :-**

डोट मैट्रिक्स  
 लेजरजेट  
 इन्कजैट  
 ड्रेस्कजैट  
 एल.ई.डी. प्रिन्टर्स  
 लाइन प्रिन्टर्स  
 प्लाटर्स  
 पास बुक प्रिन्टर्स

**(च) नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:-**

हब्ज  
 रूटर्स  
 स्थिचिस  
 कोन्सनट्रेटर्स  
 ट्रांसरिसिवर्स

- (छ) सोफ्टवेयर के अन्तर्गत :-  
 एप्लीकेशन्स साफ्टवेयर  
 आपरेटिंग सिस्टम  
 मिडल वेयर / फर्म वेयर
- (ज) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाई के अन्तर्गत :-  
 स्विच मोड पावर सप्लाई  
 अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (झ) नेटवर्किंग / केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :-  
 (सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)  
 फाईबर केबल  
 कोपर केबल  
 केबल्स  
 कनैक्टर्स, टरमिनल ब्लाक  
 जैक पैनल्स, पैच कोर्ड  
 माइट्रिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लाक  
 सरफेस माउंट बक्से
- (ज) कम्प्यूमेबल्स के अन्तर्गत :-  
 सी.डी.रोम / कम्पैक्ट डिस्क  
 फलोपी डिस्क  
 टैप्स डी.ए.टी. / डी.एल.टी.  
 रिबन्स  
 टोनर्स  
 इन्कजैट कारटेजिस  
 आउटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (ट) इलैक्ट्रोनिक कम्पोनेन्ट :-  
 प्रिंटिड सर्किट बोर्ड / पापुलेटिड पी.सी.बी.  
 प्रिंटिड सर्किट बोर्ड / पी.सी.बी.  
 ट्रांजिस्टर्स  
 इन्ट्रैग्रेटिड सर्किट्स / आई.सी.  
 डायोड्स / थार्डिस्टर / एल.ई.डी.  
 रेसिस्टर्स  
 केपेसिटर्स  
 स्विचिस (ऑन / ऑफ, पुश बटन, रोकर्स इत्यादि)  
 प्लगास / सोकेट्स / रिलेज  
 मेगनेटिक हैड्स, प्रिन्ट हैड्स  
 कनेक्टर  
 माईक्रोफोन्स / रसीकर्स  
 फ्यूजिस
- (ठ) टैलीकम्पूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :-  
 टैलीफोन  
 विडियो फोन  
 फेसी माईल मशीन / फैक्स कार्ड  
 टैली प्रिन्टर्स / टैलेक्स मशीन  
 पी.ए.बी.एक्स. / ई.पी.ए.बी.एक्स. / आर.ए.एक्स. / एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचैंज  
 मल्टीप्लेक्सर्स / म्यूजिस

मोडम्स  
 टैलीफोन आन्सरिंग मशीन  
 टैलीकम्पूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स  
 एन्टेरा तथा मास्ट  
 वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट  
 रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाइल / सैल्यूलर फोन इत्यादि  
**वी.एस.ए.टी.ज.**  
 वीडियो कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट'

वीडियो एवं डिजिटल सिंगलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

(द) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक किया तथा सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :-

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए; तथा
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्त्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गैण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर अवस्थित

#### टिप्पण :-

सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं :

- सुदूर उत्पादन/विनिर्माण इकाइयां
- कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मानदण्ड पूर्ण करती हैं, सम्मिलित होंगी :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सैन्टरज़
- (iii) कोर्नेन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसेसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी तथा रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (viii) मानव संसाधन सेवायें
- (ix) बीमा दावा प्रोसेसिंग
- (x) लीगल डाटा बेस
- (xi) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xii) पे-रोल
- (xiii) सुदूर रख-रखाव
- (xiv) राजस्व लेखाकरण
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

आनंद मोहन शरन,  
 प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
 शहरी स्थानिय निकाय विभाग।

आनंद मोहन शरन,  
 (पीएसयूएलबी-लिंक अधिकारी-I)  
 प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
 नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

**HARYANA GOVERNMENT**  
**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**  
**AND**  
**URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT**

**Notification**

The 20th September, 2019

**No. CCP (NCR)/DDP/ FTD/2019/2125.**—In exercise of the powers conferred by Sub-section (4) of Section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), and sub-section (5) of section 203 C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973), the Governor of Haryana hereby publishes the Draft Development Plan-2031 AD for Fatehabad, along with restrictions and conditions, given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

Notice is hereby given that the Draft Development Plan shall be taken into consideration by the Government on or after expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with objections and suggestions, if any, which may be received by the Director, Town and Country Planning Department, Haryana, Block A, Nagar Yojna Bhawan, Plot No. 3, Sector-18A, Chandigarh for the area falling outside Municipal Council limit and Director, Urban Local Bodies Department, Haryana, Bays No. 11 – 14, Sector – 4, Panchkula, for the area falling within Municipal Council limit from any person with respect to the Draft Development Plan, before the expiry of the period so specified.

**Drawings**

1. Existing land use plan Drawing No. DTP (H) 921/72 has already been published in Haryana Government Gazette vide notification No. 8369-VDP-72/3957, dated the 22<sup>nd</sup> August, 1972.
2. Existing land use plan Drawing No. DTP (F) 198/2014, dated 28.11.2014 for Additional Controlled Area (Pocket-'A'), Fatehabad.
3. Existing land use plan Drawing No. DTP (F) 198/2014, dated 28.11.2014 for Additional Controlled Area (Pocket-'B'), Fatehabad.
4. Draft Development Plan 2031 AD Fatehabad bearing Drawing No. DTP (F) 242/2018, dated 16.05.2018/ 25.06.2019.

**Annexure-A**

**Explanatory note on the Draft Development Plan Fatehabad-2031 AD for the controlled areas Fatehabad**

**I      Introduction:-**

Fatehabad was named after Fateh Khan S/o. Feroze Shah Tuglak in 1352 AD. The important monument is the 'LAT' or a stone pillar of Feroz Shah measuring slightly less than 5 meters in height and 1.90 meters in circumference at the base. It stands in the centre of the Idgah.

Humayun Ki Masjid is another monument. It is a small and unassuming but proportionate and well decorated small mosque. According to a legend, the Mughal Emperor, on his way to Amarkot, after his fateful defeat at the hands of the Sher Shah Suri, happened to pass through Fatehabad on Friday, and is said to have prayed at the mosque. Humayun's inscription was originally found here and later studded into the screen wall of the Idgah.

**II     Location and Regional Setting:-**

The town of Fatehabad is situated on Delhi-Fatehabad Sulemanki road, (National Highway No. 9) and 48 kilometers in the North-West of Hisar. The town is located at 29° -31' North latitudes and 75° -28' East longitudes. It is a District Headquarter but not connected by rail. The nearest railway station is situated at Bhattu at a distance of about 17 kilometers from Fatehabad. The town being centrally located has become an important Mandi Town with agriculture as its main economic base.

**III    Physiography:-**

The town has experienced considerable changes in its physical and functional structure, only in the recent past as a result of which some haphazard growth has taken place. Delhi-Hisar-Sulemanki road passes through the town, thus the shape of the town has emerged into linear form due to developments along the Highway. The Fatehabad minor flows from East to West dividing the town in two part. On the north side of the town there is low lying area. The town is floodable in the area between Ratia road and Bhuna road. Thus most of the development has taken place on the southern side of town in the vicinity of mandi area. The Sirsa

branch major distributary, flows on the eastern side of town. This is also acting as a source of water supply. The soil is sandy loam and the bearing capacity of soil is 1.08 kilogram per cubic centimeter. The ground water exists on average depth of 80 feet. The slope of the town is towards Ratia road. The town was flooded in 1991 and the area falling between Ratia and Bhuna road was submerged.

#### **IV Demographic profile:-**

Since the year 1951 population trends of Fatehabad have been quite encouraging. In 1971 town has a meager population of 22,630 persons only which increased to more than three times by 2011. The decennial population 1971 to 2031 is given below :-

<b>Year</b>	<b>Population</b>
1971	22,630
1981	33,050
1991	45,500
2001	59,863
2011	83,793
2021	1,67,000
2031	4,44,750

Since Fatehabad town has been upgraded from sub-divisional level to district level head quarter in 1997, large number of offices including District Administration and Judicial Complex have come up in this town. The population of settlements covered in the urbanisable limit, in this proposed Draft Development Plan -2031, as per census 2011, is 70,777 persons (within Municipal Council limit), 4,731 persons (Fatehabad Rural) and in Basti Bhiwan including urban area settlement / colony falling outside Municipal Council but within urbanizable zone is 8,285 persons. Establishment and functioning of mini secretariat, judicial complex, 100 bedded hospital in sector-9, Medical College at Agroha, development of six new Haryana Shahari Vikas Pradhikaran Sectors, development of transport nagar and auto market, widening of roads, augmentation of water supply, effective measures of flood control, efforts of solid waste management, improvement of infrastructure in the educational, health-care and sports institutions is not only attracting the private sector in the urban land development but also generating an atmosphere for development towards Hisar as well as southern side of the town. This will result in increased job opportunities, better connectivity of town and demand for land. Keeping in view the above factors, the development plan has been formulated for population of 4,44,750 for the perspective year 2031 AD.

#### **V Economic Characteristics:-**

The economy is largely agriculture based and important activities of the town are services like trade and commerce followed by manufacturing and household industries forming significant portion in the economic base of the town. The town is well connected with the surrounding region through road network. It has a large grain market. It also commands cotton market.

#### **VI Social Infrastructure:-**

The town has degree college for each boys & girls, one industrial training institute, six senior secondary schools, eleven high schools, two middle schools and twenty primary and nursery schools. The town has one government hospital, one government Ayurvedic dispensary, twenty private clinics and one government veterinary hospital. The town has three clubs namely Fatehabad club, Lions club and Rotary club. There is one Tourist Complex named 'Papiha' which is attached to a town park also. There are five Dharamshalas in the town. The town has one stadium for sports. There is one community centre in the town for social gathering.

#### **VII Physical Infrastructure:-**

The town has one 33 Kilovolt sub-station, one 132 Kilovolt, one 220 Kilovolt Grid Station and one 440 Kilovolt grid station. The power is sufficient to meet the daily demand of various types of consumers. The town has one over head service reservoir with 5,00,000 liters capacity supported by Bhakra Canal water supply and there are 14 tube wells which are catering the need of the town. The existing water supply per capita is 25 gallons per capita per day. The drinking water is supplied thrice a day and there is no scarcity of drinking water.

The existing town is partly covered by the sewerage system. There is a two sewage treatment plant in the town. The town has one telephone exchange and one mobile tower along with internet facilities.

Water supply installation/water works for HSVP sector earmarked 25 acres approximate in sector-5 as per decision of joint inspection committee and water supply comes from Fatehabad Branch.

#### **Land use proposals:-**

The Draft Development Plan 2031AD Fatehabad has been prepared for the projected population to accommodate 4,44,750 persons to meet the requirement of various socio-economic activities in the town, land is rationally earmarked for different land uses taking into account the nature of town; inter linkages of town and the new status of town as District Head Quarter. Total Urbanizationable area is 3382 hectare including 319 hectare area under existing town for the population of 4,44,750 persons assuming over all density of 131 persons per hectare. The extent of various uses is given below:-

<b>Serial Number</b>	<b>Land use</b>	<b>Total Area (Hectare)</b>	<b>percentage</b>
(i)	Residential	1779	52.60
(ii)	Commercial	174	5.14
(iii)	Industrial	412	12.18
(iv)	Transport and communication	380	11.24
(v)	Public utility	41	1.22
(vi)	Public and semi public	231	6.83
(vii)	Open space	365	10.79
	<b>Total Urbanisable area</b>	<b>3382</b>	<b>100</b>

#### **Description of various land uses**

##### **1 Residential:-**

The Draft Development Plan-2031 of Fatehabad town has been designed for the projected population of 4,44,750. In this Plan, an area of 1779 hectares has been reserved for residential purpose on the basis of average residential density of 250 persons per hectare. The sector 3 part, has been developed by the Haryana Shehri Vikas Pradhikaran. Sector 4, 5 part, 9, 11 and 11-A already stand acquired by the Haryana Shahari Vikas Pradhikaran and reserved for low cost housing in sector - 9 and same has been transferred to Haryana Housing Board. Sector- 1, 2, 2-A part, 7-A part, 8, 12, 13 and 15 also purposed for residential purposes. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Affordable Group Housing policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY), 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector. All residential sectors would be developed on neighborhood planning concept.

Apart from the proposal to increase the density, the following provisions have also been made in Development Plan:

- (a) The additional area for infrastructure provided in the already planned/developed residential sectors to meet out the requirement of the additional population.
- (b) The minimum width of the roads in a residential colony/sector shall not be less than 12 meters or as per the applicable policies.
- (c) The minimum area for parks/open spaces in a residential colony/sector shall be planned in such a manner that it shall meet the minimum norm of 2.5 square meters per person.

##### **2 Commercial:-**

In order to cater to the commercial needs of Fatehabad town, an area of 174 hectares has been reserved for commercial purposes. The above commercial area includes sector 3 part, 13-A, 14 part, 17-A part & 18 part and commercial sector-10 will be developed as district shopping centre. One informal commercial site measuring 200 Sqm. provided in sector-1. The existing grain-market of the town is located in a very congested

area so an area of 41 hectare for additional grain market has been allocated in sector-18(part) which has been developed by Haryana State Agriculture Marketing Board. An Auto Market has developed along National Highway number-9 in an un-organized way, causing traffic jams and accidents. Grain market is existing in congested area so an area measuring 41 hectare has been reserved for grain market in sector 18 part which is being developed by Marketing Board. In order to solve this problem, the said Auto-market has been shifted to a new site, earmarked in sector-17-A (part). The local commercial needs of each sector would be accomplished within those sectors by developing local shopping centres on neighbourhood pattern.

### **3 Industrial:-**

In this Draft Development Plan, the industrial character of the town has further been strengthened by proposing industrial area of 412 hectares on National Highway which is sandwiched between newly constructed 4- lane National Highway-9 on north and old alignment of National Highway number-9 on south. There is potential for agro industries in Fatehabad. The sectors proposed for the industrial purpose are 14 (part), 17, 19 part, 20, 21 and 22.

### **4 Transport and communication:-**

In the Draft Development Plan, an area of 380 hectares has been proposed for Transport and Communication use. The existing Hisar-Sirsia National Highway number-9 passes through congested parts of the town, which frequently remains choked at various points. For smooth flow of the traffic, one 4-lanned northern peripheral (V-1) road stand constructed by National Highway Authority of India on north of Fatehabad town and another southern periphery V-2 road has been proposed as shown in the Draft Development Plan. No Railway line is passing through the Fatehabad town. For Intra-city traffic, a network of 45 meters wide roads at a distance of 1 kilometer to 1.5 kilometers, on the grid iron pattern, have been proposed. These sector roads have been shown as V-3 roads on the Development Plan.

Apart from this, sector 18 (part) and 19 (part) has also been proposed for Transport nagar. Location for transport nagar is most suitable as same is adjacent to industrial sectors and grain market and is also easily approachable through 4-lannes alignment of National Highway number-9 (northern peripheral road), old alignment of National Highway-9 and proposed southern peripheral road. An area of about 8 hectare has been allotted for Bus Stand which is under construction in sector-5.

### **5 Public utility zone:-**

In order to cater to the needs of projected population of 4,44,750 persons an area of 41 hectares has been reserved for public utilities in urbanisable zone. Further 59.96 hectare land has already been developed by concerned department in agriculture zone for purpose of public utility. The area reserved under public utilities is proposed in sectors 5 part, 6 part and 13. In addition to this, public utilities have been proposed in Agriculture zone.

In this Development Plan, all Public Utilities which stand developed at site have been accommodated as such. For existing and proposed electric sub station, an area of 21.38 hectare has been earmarked in sector 6. Water works has been earmarked in sector 5 for Haryana Shahari Vikas Pradhikaran sectors. Two no. of Sewage Treatment Plant in agriculture zone, (on Majra Road and Khairati Khera road) are functional. Drinking water is available for future population of city from Sirsa major distributory and Fatehabad branch. Right of way of HT lines shall be maintained as per relevant code/rules while preparing detailed sectoral plans.

### **6 Public and semi-public use zone:-**

An area of 231 hectares has been proposed to be developed as Public and Semi Public uses in the Draft Development Plan. Public and Semi-Public uses would also accommodate town level community facilities such as Technical Colleges, Technical Training Institutes, Medical Institutes, Hospitals, Fire Station and Government Offices etc. The neighborhood level community facilities such as Schools, Colleges, Dispensaries, Community Centers, Religious Buildings etc. would be provided in residential sectors as per norm at the time of preparation of layout plans of the sectors. The area reserved under Public and Semi Public Use is proposed in sectors 3 Part, 5 Part, 6 Part, 7, 7-A Part and 16.

### **7. Open spaces and green belts:-**

The area under major open spaces as reserved in Draft Development Plan is 365 hectares including water body of 25 acres in existing town for reservations of Chilly Lake, Open Spaces have been proposed in sector 2-A part and 17A part. Other open spaces have been provided mainly in linear fashion in the form of 30 meter wide green belts along Southern periphery road & 30M wide green belt proposed on both side Northern periphery road. 30/60 meters wide green belts along National Highway number-9 and 30 meters wide green belts outside Municipal Council limit along Scheduled roads.

No construction would be allowed in the said green belts except petrol pumps and other structures as per the provision of section-3 of the Punjab Act 41 of 1963, which are required for maintenance and preservation of green belt. A site of Mela Ground of the town has been proposed in sector-2-A.

## **8 Agriculture zone:**

The remaining area surrounding the urbanization proposals, which is predominantly agricultural, is proposed to be reserved as agriculture zone. An agriculture zone, however, would not eliminate the essential building activities within this area, such as the extension of the existing village contiguous to abadi-deh, if undertaken under project approved or sponsored by Government, and ancillary facilities necessary for the maintenance and improvement of this rural area.

Approximately, 8 hectares and 5 hectare has been earmarked for dairy farming on Bighar road and Daulatpur road respectively. Further, 13 hectares area for solid waste management have been earmarked on Daulatpur road in agriculture zone. Two sites of 132 Kilovolt electric sub-station on 10 acre have been earmarked on Hisar road near village Dangar and Daulatpur road, one site for 220 Kilovolt electric sub-station on 15 acres has been earmarked on Majra road, near controlled area boundary.

## **Zoning regulations:**

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also very elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major and uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

## **Annexure-B**

### **Zoning Regulations :-**

Governing use and development of land in the controlled area around Fatehabad as shown in Drawing No. DTP (F) 242/2018, dated 16.05.2018/25.06.2019.

#### **I. General :-**

1. These zoning regulations forming part of the Draft Development Plan for the controlled areas around Fatehabad shall be called zoning regulation of Draft Development Plan for the controlled areas.
2. The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Draft Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

#### **II. Definitions :-**

##### **In these regulations :-**

- (a) ‘Approved’ means approved by the competent authority;
- (b) ‘Building Code’ means, the Haryana Building Code 2017;
- (c) ‘Building rules’ means the rules contained in part VII of the rules;
- (d) ‘Drawing’ means Drawing No. No. DTP (F) 242/2018, dated 16.05.2018/25.06.2019.
- (e) ‘Floor Area Ratio (FAR)’ means a quotient obtained by dividing the multiple total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area}}{\text{plot area}} \times 100$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor;

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (f) '**Fuel Station**' means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG station, bio fuels, charging station, battery providing stations etc;
- (g) '**Group Housing**' means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (h) '**Light Industry**' means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (i) '**Local Service Industry**' means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, atta chakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (j) '**Medium Industry**' means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (k) '**Extensive Industry**' means an industry set up with the permission of the Government and in extensive, employing more than 100 workers and may use any kind of motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (l) '**Heavy Industry**' means an industry to be set up in public or semi public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (m) '**Obnoxious or Hazardous Industry**' means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community.
- (n) '**Material Date**', 'material date' means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

<b>Serial number</b>	<b>Name of the controlled area and notification No.</b>	<b>Material date</b>
1.	Controlled Area around municipal Town Fatehabad notified vide Notification No. 10092-VDP-71/3864, dated 10th September, 1971 published on 21st September, 1971	21st September, 1971
2.	Additional Controlled Area Fatehabad published in Haryana Government Gazette vide notification No. CCP(NCR) Fatehabad /ACA /2014 /968 Dated the 9th June 2014.	9th June, 2014

- (o) '**Non-conforming use**' in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Draft Development Plan.
- (p) '**Public Utility Service Building**' means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.
- (q) '**Rules**' the Rules framed under the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965.
- (r) '**Sector Density**' and '**Colony Density**' shall mean the number of persons per hectares in sector area or colony area or colony area as the case may be;
- (s) '**Sector Area**' and '**Colony Area**' shall means the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan;

**Explanation:-**

- (1) In this definition the 'Sector Area' or 'Colony Area' shall mean the area of the Sector or of Colony as shown on the drawing on the approved layout plan of the colony/sector which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.

- (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plottable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
- (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
- (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plottable area;
- (t) **'Site Coverage'** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (u) The terms '**Act**', '**Colony**', '**Colonizer**', '**Development Plan**', '**Sector**' and '**Sector Plan**' shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and rules, 1965 framed thereunder.
- (v) **'Farm House'** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
  - (i) Dwelling unit, i.e. main use,
  - (ii) Farm shed i.e. Ancillary use.

**Notes:-**

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding 'provision of farm houses outside adadi- deh in agricultural zone'.
- (2) 'Farm sheds' shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.
- (w) **'Ledge or Tand'** mean a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metres;
- (x) **'Loft'** shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (y) **'Mezzanine floor'** means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to  $\frac{1}{2}$  (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (z) **'Subservient to Agriculture'** mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (za) **'Rural Industries Scheme'** means industrial unit, which is registered as rural Industries schemes by the Industries Department;
- (zb) **'Small Scale Industries'** means Industrial unit, which is registered as Small Scale Industry by the Industries Department.
- (zc) **'Agro based Industries'** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (zd) **'Information Technology Industrial Units'** means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (ze) **'Cyber Park/ Information Technology Park'** means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (zf) **'Cyber City'** means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information

- Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (zg) ‘Green Belt’ shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future.
- (zh) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (Punjab Act 41 of 1963) and the rules 1965 framed there under;

### **III. Major land uses/zone :-**

1. (i) Residential zone  
(ii) Commercial zone  
(iii) Industrial zone  
(iv) Transport and communications zone  
(v) Public Utility zone  
(vi) Public and semi-public zone (Institutional zone)  
(vii) Open Spaces zone.  
(viii) Agriculture zone.
2. Classification of major land uses is according to Appendix 'A'.

### **IV. Division into sectors:-**

Major land uses mentioned at Serial No. (i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the concerned development plan drawing and each sector shall be designated by specific number as indicated on the drawing.

### **V. Detailed land uses within major uses:-**

Main ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land use zone are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

### **VI. Sector not ripe for development:-**

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from considerations of compact and economical development of the controlled area, till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for the sectors are ensured to his satisfaction.

### **VII. Sectors to be developed exclusively through government agencies/instrumentalities:-**

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

### **VIII. Land reservation for major roads:-**

- (1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under:

<b>Serial Number</b>	<b>Classification</b>	<b>Roads</b>	<b>Width of road &amp; land reservations.</b>
1	V-1	Northern periphery road	60 meter wide road alongwith 30 mtr. green belt on both sides.
2	V-1A	Hisar-Sirsa (National Highway No. 9)	Existing width alongwith 30/60 meters wide green belt on both sides.
3	V-2	Southern periphery road	45 meter wide road with 30 meter green belt on outer side.
4	V-2A	Fatehabad-Bhuna, Fatehabad-Ratia, Fatehabad-Bhattu road (Scheduled roads)	Existing width with 30 meter green belt outside Municipal Council limit on both sides.
5	V-3	Sector road	45 meters wide (including service road).

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

**IX. Non-conforming uses either existing or having valid charges of land use permission:-**

1. With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years, provided that the owner of the industry concerned:
  - (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
  - (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
  - (c) Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non-conforming use.
2. With regard to the projects having valid change of land use permission and located in the zones other than conforming use zone in the development plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:
  - (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf; and
  - (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

**X. Discontinuance of non-conforming uses:-**

1. If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
2. If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
3. After the discontinuance of projects included under clauses IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
4. After a lapse of period fixed under clause IX(1) the land shall be allowed to be re-developed or used only for conforming use.

**XI. The development to conform to sector plan and zoning plan :-**

Except as provide in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

**XII. Individual site to form part of approved layout or zoning plan :-**

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless,-

- (i) the plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) the plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

**XIII. Minimum size of plots for various types of buildings:-**

- (1) **The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-**

Serial number	Land use	Size
i.	Residential plot	50 Square meters
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters

iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters
v.	Local service industry plot	100 Square meters
vi.	Light industry plot	250 Square meters
vii.	Medium industry plot	8000Square meters

- (2) The area norms for group housing colony plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Urban Development Authority or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.

#### XIV. Site coverage/ height and bulk of building under various types of buildings:-

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

#### XV. Building lines in front side and rear of building:-

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

#### XVI. Architectural control:-

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared as per clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.

#### XVII. Relaxation of agricultural zone:-

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan:-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as in individual site (as distinct from an industrial colony).

##### **Provided that:**

- (i) the land was purchased prior to the material date;
- (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

##### **Explanation :-**

The word 'purchase' used in this regulation shall mean acquisition of full proprietary rights/lease right for such period as may be specified by the Government for different purposes etc.

#### XVIII. Density :-

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

**XIX. Provision of farm house outside abadi- deh in agricultural zone:-**

Farmhouses shall be allowed only for bona fide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real object for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:-

(i) Site Coverage	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
	2 Acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation /proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/ restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 sq.yds	1 percent of the farm land (not more than 40% shall be used for labour/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards.	-do-
	Upto 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards.	-do-
<b>(ii) Height and Storey</b>		11 metres, three storeyed	4 metres, single Storey.

**(iii) Set back:-**

It shall be at least 10 meters away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:

Serial number	Road	Width
(a)	Where the road is bye pass to a Scheduled Road.	100 metres
(b)	Where the road is a Scheduled Road	30 metres or as shown in the Development Plan.
(c)	Any other road.	10 meters.

**(iv) Approach road:-**

Any revenue rasta/ road is defined in the revenue record.

**(v) Basement:-**

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage and uses are permitted as per the Haryana Building Code-2017.

**(vi) Ledge, loft and mezzanine floor:-**

Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in clause-II of zoning regulations of Development Plan.

**(vii) Service water supply and drainage:-**

- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- (b) Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of Rules.
- (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.
- (viii)** The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.
- (ix)** The CLU permissions for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government/State Agency for the proper utilization of the rural zone.

**XX. Provision of information technology units and cyber parks/cyber cities:-****(i) Location :-**

- a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas/Industrial Zones only;
- b) Cyber Parks/Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial abutting sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks.
- c) Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government;

**(ii) Size :-**

Serial number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park/Information Technology Park	5 to 15 acres
3	Cyber City	Minimum 50 acres

**(iii) Miscellaneous :-****(I) Parking :-**

Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code 2017 as amended from time to time.

**(II) Other Activities :-**

- (a) Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) Only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the Cyber City shall be permitted for Commercial/Institutional uses.
- (c) No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) For a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

**(III)** The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

**XXI. Setting up of communication towers:-**

Permission of Mobile Towers within the Controlled area shall be granted as per the policy instructions of Departments memo dated 10.03.2015 and as amended from time to time.

**XXII. Safety against seismic hazards:-**

All the developments/building activities in the Development Plan area shall be carried out keeping in view the intensity of the seismic activity in development plan area, as per Seismic zone map of Indian Standard IS 1893:2002, in order to take care of the same the whole urban development shall be checked for safety against said intensity probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary.

**XXIII. Brick kilns in controlled areas:-**

Siting of the brick kilns in the Controlled Areas shall be governed by the respective policy/guidelines issued by the Competent Authority from time to time.

**XXIV. Relaxation of development plan:-**

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the development plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

**Appendix-A**  
**Classification of land uses**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential Sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional Establishments
300		Industrial	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
400		Transport and Communication	
	410		Railway yards, railway station and sidings.
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	450		Telegraph offices, Telephone Exchanges etc
500		Public Utilities	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and Gas work.
	550		Solid Waste Management sites.

Main code	Sub code	Main group	Sub group
<b>600</b>		<b>Public and semi public</b>	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
<b>700</b>		<b>Open Spaces</b>	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemetreies, crematories etc
	750		Fuel stations and Bus Queue shelters
	760		Water Bodies/lakes
<b>800</b>		<b>Agricultural land</b>	
	830		Land under staple crops
	850		Forest land.
	880		Land under water
	890		Dairy farming

### **Appendix-B**

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony Plan.

#### **I Residential zone :-**

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings.
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.

- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use.
- (xiv) Starred hotels.
- (xv) Clubs/community Centres.
- (xvi) Communication Towers.
- (xvii) Guest/Boarding Houses.
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide.

## **II Commercial zone :-**

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Fuel stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers.
- (xvi) Any other use which the Director in public interest may decide.

## **III Industrial zone :-**

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under:-

Serial number	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum ground coverage	Floor area ratio	Approach road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 Square meters	1000 Square meters	2	50 Square meters	40 %	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 Square meters	2000 Square meters	2	10 %	30 %	1.50	Minimum 18 metres

3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Fuel stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
- (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:

Serial number	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	1.00
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	1.00
3	Nursing Home	250 Square meters	500 Square meters	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 Square meters	500 Square meters	2	Nil	60 %	1.00

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;  
 \* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

- (xix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

#### **IV Transport and communication zone :-**

- (i) Railway yards, railway station and siding.
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas.
- (iii) Airports and Air Stations.
- (iv) Telephone exchange.

- (v) Broadcasting stations.
- (vi) Televisions station.
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Fuel stations and service garages.
- (ix) Parking spaces, bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/ rickshaw stands.
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, In land container Depot, Container Freight Station.
- (xi) Weighing Bridge.
- (xii) Communication Towers.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas, as per prevailing policy.

**V Public utilities :-**

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewage treatment plants and disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste management Sites.

**VI Public and semi public uses zone :-**

- (i) Government offices ,Government Administration centres, secretariats and police station.
- (ii) Educational, cultural and religious institutions.
- (iii) Medical health institutions.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly oncommercial nature
- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 Square meters	1000 Square meters	2	50 Square meters	50 %	50 %
2	Restaurants	1000 Square meters	2000 Square meters	2	10 %	30 %	150 %

- (vii) Communication Towers.
- (viii) Fuel Station.
- (ix) Any other use which Government in public interest may decide.

**VII Open spaces :-**

- (i) Sports ground, stadium and play grounds.
- (ii) Parks and green belts, garden and other recreational uses.
- (iii) Cemeteries crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director.
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/ Lakes/water recharge zone.
- (vii) Communication Towers.

- (viii) Mela Ground and Multipurpose Ground.
- (ix) Any other use, which the Government may in Public interest decide.

**VIII Agriculture zone :-**

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh.
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX.
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation.
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government, or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant.
- (vii) Bus Stand and railway station.
- (viii) Air ports with necessary buildings.
- (ix) Wireless stations.
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director.
- (xi) Weather stations.
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation.
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles.
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site.
- (xv) Cremation and burial grounds.
- (xvi) Fuel stations and service garages.
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director.
- (xix) Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

<b>A. Siting norms</b>	
Zone	Norms
Low potential zone	
Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary)	
Non-polluting green, category units of any area	
<b>B. Approach norms</b>	
Medium & Low Potential zone	Minimum 30 ft wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karma (33 ft) in front of the applied site.

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.

- (xxi) Dhabas, Banquet Hall, Small Restaurants, Motels, Hotels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:

Serial number	Permissible activity	Area		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 Square meters	1 acre	50 Square meters	40%	40%
2	Restaurant	2000 Square meters	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works Department (Building and Roads) if the site is located on scheduled road.

- (xxii) **Banquet Hall :-**

Permissible zone	agriculture zone
Approach	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Minimum width of the approach road must be 18 meters</li> <li>2. The access permission is required from XEN, PWD (B&amp;R) if the site is located on scheduled road.</li> <li>3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norm from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI</li> </ol>
Area Required	Minimum area 2.5 acres Maximum area 5.00 acres
Floor Area Ratio	50%
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for Commercial use
Permissible Ancillary uses within Floor Area Ratio	10% of the allowed FAR for Gift Shop, STD Booth, Toy Centre and Flower Shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area.

**Note:** The provision of marriage palace/Banquet Hall within the Municipal Limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

- (xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers

- (xxiv) Communication Towers.

- (xxv) Ready mix concrete Plants, Wet Mix Plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxvi) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor area ratio	Approach road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

- Note:**
- \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;
  - \* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xxvii) Weighing Bridge.

(xxviii) Any other use, which Government may in Public Interest, decides.

## IX    Uses strictly prohibited :-

Storage of Petroleum and other inflammable material without proper license.

## Appendix-1

### Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry

#### (A) Computing Devices including

Desktop  
Personal Computer  
Servers  
Work-station  
Nodes  
Terminals  
Network P.C.  
Home P.C.  
Lap-top Computers  
Note Book Computers  
Palm top Computer/PDA

#### (B) Network Controller Card/ Memories including

Network Interface Card (NIC)  
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA  
SIMMs Memory  
DIMMs Memory  
Central Processing Unit (CPU)  
Controller SCSI/Array  
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

**(C) Storage Units including**

Hard Disk Drives/Hard Drives  
RAID Devices and their Controllers  
Floppy Disk Drives  
C.D. ROM Drives  
Tape Drives DLT Drives/DAT  
Optical Disk Drives  
Other Digital Storage Devices

**(D) Other**

Key Board  
Monitor  
Mouse  
Multi-media Kits

**(E) Printers and Output Devices including**

Dot matrix  
Laserjet  
Inkjet  
Deskjet  
LED Printers  
Line Printers  
Plotters  
Pass-book Printers

**(F) Networking products including**

Hubs  
Routers  
Switches  
Concentrators  
Trans-receivers

**(G) Software including**

Application Software  
Operating system  
Middleware/Firmware

**(H) Power supplies to Computer Systems including**

Switch Mode Power Supplies  
Uninterrupted Power supplies

**(I) Networking/Cabling and related accessories**

(related to IT Industry)  
Fibre Cable  
Copper Cable

Cables  
Connectors, Terminal Blocks  
Jack Panels, Patch Cord  
Mounting Cord/Wiring Blocks  
Surface Mount Boxes

**(J) Consumables including**

C.D.ROM /Compact Disk  
Floppy Disk  
Tapes DAT/DLT  
Ribbons  
Toners  
Inkjet Cartridges  
Inks for Output devices

**(K) Electronic Components**

Printed Circuit Board/Populated PCB  
Printed Circuit Board/PCB  
Transistors  
Integrated Circuits/ICs  
Diodes/Thyristor/LED  
Resistors  
Capacitors  
Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)  
Plugs/sockets/relays  
Magnetic heads, Print heads  
Connectors  
Microphones/Speakers  
Fuses

**(L) Telecommunication Equipment including:**

Telephones  
Videophones  
Fascimile machines/Fax cards  
Tele-Printers/Telex machine  
PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange  
Multiplexers/Muxes  
Modems  
Telephone answering machines  
Telecommunication Switching Apparatus  
Antenna and Mast  
Wireless datacom equipment  
Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

**VSATs**

Video Conferencing Equipments

\* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

**(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-**

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

**Note:** Services which would not be included are:-

Remote production/manufacturing units

The Corporate offices of companies or their local branches

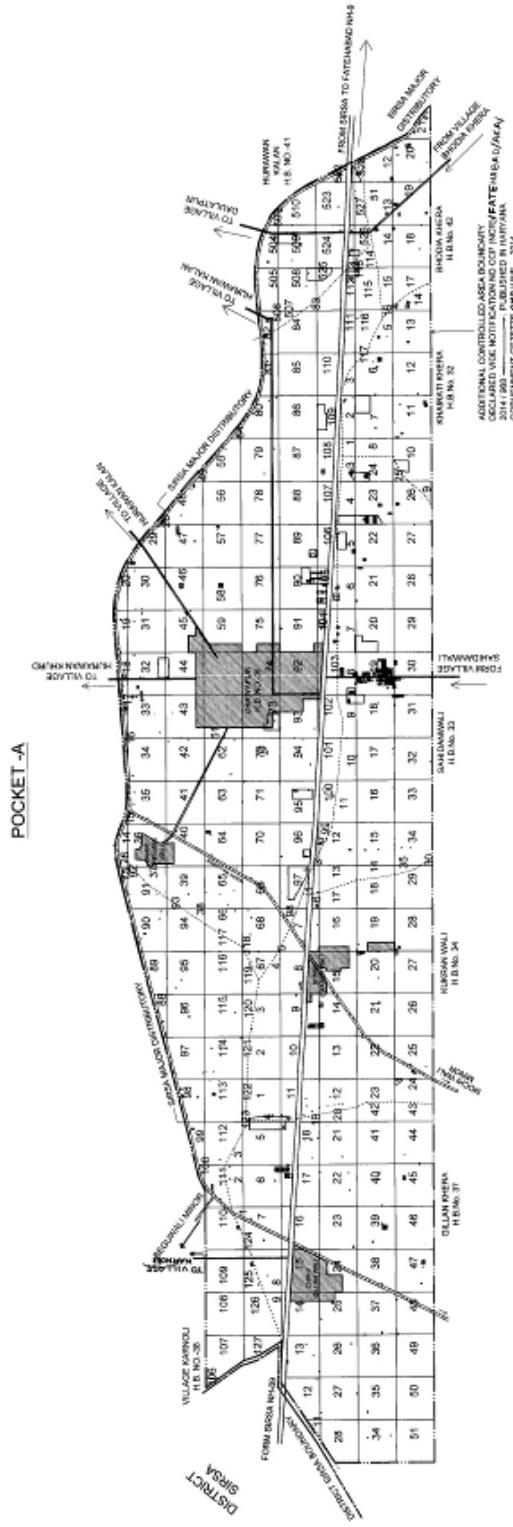
Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

ANAND MOHAN SHARAN,  
Principal Secretary to Government, Haryana,  
Urban Local Bodies Department.

ANAND MOHAN SHARAN,  
(PSULB-Link Officer-I)  
Principal Secretary to Government, Haryana,  
Town and Country Planning Department.



<b>FATEHABAD</b> EXISTING LAND USE PLAN FOR THE ADDITIONAL CONTROLLED AREA <b>FATEHABAD (HARYANA)</b> (SHEET NO.1)		200/100 S - 200-400-600-1800-3200 M.  RF :- 1:20000 (IN ORIGINAL DRAWING ONLY) <b>SCALE :- 1 C.M. = 200 MTR.</b>	D.R.G.N.O. D.T.P.(P) 1793 / 2014 DATED : 25-11-2014 DRAWN BY  NARESH KUMAR PRAKASH KUMAR JUNIOR ENGINEER  DRAWN BY  ASHOK KUMAR JUNIOR DRAFTSMAN  PLANNING ASSTT.  SAMVANTH SINGH SWAMI ANAND  DISTT. TOWN PLANNER  GULBARS KHAN SENIOR TOWN PLANNER HIBAR CIRCLE, HIBAR  DEPARTMENT OF TOWN & COUNTRY PLANNING, HARYANA
--	--	---	--

